

1. Präambel

Die Hansestadt Lüneburg zählt zu den wenigen Regionen in Deutschland, deren Einwohnerzahl zunimmt. Die Universität, der attraktive Stadtkern mit seinen gewachsenen Strukturen, die gute Anbindung zur Metropole Hamburg und die einzigartige Heidelandschaft bieten Neubürgern eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Dem entsprechend muss die Hansestadt Lüneburg mit der Ausweisung neuer Wohn- und Arbeitsgebiete sorgsam umgehen, um die Qualitäten zu erhalten und zu vermehren.

Dazu strebt die Stadt an, den Gedanken der „Nachhaltigen Entwicklung“ in all seinen Facetten zu berücksichtigen und auf die verschiedensten Lebensbereiche auszuweiten. Dies ist ein langfristiger Prozess, bei dem es immer wieder darauf an kommt, den derzeitigen Standpunkt zu betrachten und gegebenenfalls Entwicklungen zu korrigieren. Im Hinblick auf den aktuellen Flächenverbrauch ist die Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung vor Neuentwicklung vorzusehen.

Vor diesem Hintergrund soll auch die mögliche Erweiterung städtischer Wohn- und Siedlungsflächen betrachtet werden. Der nachfolgende Fragenkatalog und die mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Änderung zu berücksichtigenden Aspekte konkretisieren die Aufgaben der Bauleitplanung und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, die in den §§ 1 und 1a BauGesetzBuch festgelegt sind. Sie sollen zugleich eine Vorlage sein für die Aufstellung künftiger Flächennutzungspläne oder seinen Änderungen, Bebauungspläne sowie bei innerörtlichen Baugenehmigungen und Bauvoranfragen.

2. Leitbild

Vor dem Hintergrund der eingangs genannten Rahmenbedingungen ist für jedes Baugebiet ein Leitbild zu formulieren, das Orientierung für die Entwicklung der konkreten Planung bietet und an dem sich die Planung messen lässt.

3. Planungsvoraussetzungen:

1. Was sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle vor und wie rechtfertigt sich die aktuelle Änderung bzw. Abweichung?
2. Welche Aussagen trifft der Landschaftsplan zur Bedeutung der Flächen? Sind diese Aussagen im Hinblick auf Klimaanpassungsstrategien noch aktuell?
3. Wie entwickelt sich das Verhältnis von Wohnnutzung u. Arbeitsplätzen in der Stadt Lüneburg und im Quartier?
4. Nimmt die Stadt bei der Vermarktung der Flächen zugunsten wirtschaftlich schwächerer Gruppen eine aktive Rolle ein bzw. wie gedenkt sie Einfluss zu nehmen?
5. Nimmt die Stadt das Vorkaufsrecht wahr? (z.B. zu Gunsten der Lüwobau)
6. Gibt es Beeinträchtigungen für das Wohnen nach bundes- oder landesrechtlichen Regelungen im Gebiet oder seiner Nachbarschaft (z.B. durch eine Sportplatznutzung)?
7. Welche Konsequenzen ergeben sich aus dem demographischen Wandel in bestehenden und zu überplanenden Siedlungen und welche Konsequenzen ergeben sich für die Wohnarten und die Wohnungsgrößen?
8. Welche Rolle nimmt die Stadt ein, um den demographischen Wandel aktiv zu begleiten und zu gestalten?
9. Wie sieht die Einbindung der Freiflächen des Quartiers in das übergeordnete städtische Freiflächensystem aus?
10. Wie ist das Verhältnis von privaten zu öffentlichen Grünräumen?
11. In welchem Umfang und Qualität werden Pufferflächen zu umgebenden freien Landschaft vorgesehen?
12. Wie sehen künftig die Verkehrsströme aus und welche Anpassungen sind daraus an das sonstige städtische Straßennetz abzuleiten?
13. In welcher Weise soll das Gebiet vorteilhaft für ÖPNV, Rad und Fußgänger erschlossen werden?
14. Welches Energiekonzept unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien und maximaler Energieeffizienz ist vorgesehen?
15. Welche Verdichtungspotentiale bieten angrenzende Quartiere bzw. vorhandene Baugebiete?
16. In welchem Umfang soll dem Erfordernis der gemeinschaftlichen und dienstleistungsartigen Einrichtungen Rechnung getragen werden?

4. Grundlegendes und Ziele

1. Für die Planung ist ein Wettbewerb auszuschreiben und das Mitwirken von Interessierten und Anwohnern bei der Planung zu ermöglichen. Ziel soll eine städtebauliche Gestalt oder Ordnung sein, die dem neuen Ort Identifikation verleiht und es nicht nur zu einer beliebigen Aneinanderreihung von Häusern kommt.
2. Die Wohnformen sollen variabel und für alle Altersklassen und Lebensphasen attraktiv sein.
3. Die Flächen sollen effizient genutzt werden. Die zu planenden Gebäude sollen sich in der Masse, Dichte und Höhe möglichst an dem Bestand orientieren.
4. Die Bebauung ist so anzuordnen, dass allen Gebäuden eine solare Nutzung ermöglicht.
5. Der Energieverbrauch beim Herstellungsprozess der Gebäude soll auf ein Minimum reduziert werden.
7. Es ist ein Stellplatzschlüssel von max. 1 vorzusehen.
8. Für anfallendes Oberflächenwasser sind Versickerungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Grundwasserhaushaltes zu planen.
9. Öffentliche Grünflächen sind abwechslungsreich mit standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und insbesondere für Kinder als Naturerfahrungsräume zu gestalten. Auch private Grünflächen sollen zu größeren zusammenhängenden Grünräumen angeordnet werden.
10. Straßen sollen als Lebens- und Kommunikationsräume nutzbar sein.
11. Die Stadtgrenze soll durch naturnahe Freiflächen bzw. durch bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten und erlebbar bleiben.
12. Das Quartier soll straßenverkehrlich nur über wenige Punkt(e) an das städtische und regionale Straßennetz angeschlossen werden, damit die Quartiere erfahrbar bleiben und von anderen Stadtteilen unterschieden werden können.